 HATTEM

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Hattem.

Nr. 15060
10 februari
2016

Gemeente Hattem - Nota Grondprijzen 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen, waarin het college van de gemeente Hattem het grondprijsbeleid en de hoogte van de (bouw)grondprijzen voor 2016 vastlegt.

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2015-2018 het grondprijsbeleid voor de gemeente Hattem vastgelegd. Binnen deze kaders dient het college het grondprijsbeleid nader uit te werken in een Nota Grondprijzen.
Deze nota biedt meer transparantie in de wijze waarop het gronduitgiftebeleid wordt geconcretiseerd. Het biedt inzicht in de (vaststelling van de) hoogte van de uiteindelijke grondprijzen voor bouwgrond, mede uit oogpunt van het toetsen van grondverkopen aan de regels omtrent staatssteun. Daarnaast wordt er duidelijkheid gecreëerd over de status van de grondprijzen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen. Tenslotte is een vastgesteld grondprijsbeleid in het kader van een exploitatieplan[1] noodzakelijk voor het kunnen bepalen van het opbrengstenniveau van locaties en de wijze waarop binnenplanse verevening plaatsvindt.

De door het college vastgestelde Nota Grondprijzen zal aan de raad ter informatie worden voorgelegd. Om goed in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen op de grondmarkt en om de marktconformiteit van de hoogte van de grondprijzen te monitoren wordt deze nota minimaal 1x per jaar herzien en zijn eventuele tussentijdse aanpassingen mogelijk.

1.2 Opbouw Nota

De voorliggende nota kent op hoofdlijnen de volgende opbouw:
- In hoofdstuk 2 wordt het huidige grondprijsbeleid uiteengezet, gevolgd door een aantal aanvullende uitgangspunten die gelden voor het bepalen van het grondprijsniveau voor bouwgrond.
- Vervolgens wordt in de hoofdstukken 3 tot en met 5 de methodiek en de hoogte vastgelegd voor de grondprijzen van diverse soorten bouwterreinen: woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen en overige bestemmingen.
- In hoofdstuk 6 worden de grondprijzen genoemd die worden gehanteerd indien grond wordt verkocht, verhuurd of in pacht wordt uitgegeven.
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 uiteengezet hoe de relatie is tussen de grondprijzen en het bepalen van de opbrengsteneenheden in het kader van een exploitatieplan.

2.Grondprijsbeleid 2016

2.1 Kaders gemeenteraad: Nota Grondbeleid 2015-2018

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2015-2018 heeft de gemeenteraad de kaders en beleidsuitgangspunten vastgelegd voor het grondprijsbeleid.

"Uitgifte van bouwkavels geschiedt tegen markconforme grondprijzen gebaseerd op de functie van de uit te geven bouwgronden. Jaarlijks wordt hiertoe door het college inzicht gegeven middels de Nota grondprijzen, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de (Europese) wet- en regelgeving."

Gemeenten dienen bouwgrond tegen marktconforme condities te verkopen. Het onder de marktwaarde verkopen van bouwgrond kan worden aangemerkt als het verstrekken van staatssteun. Om deze reden zal de gemeente geen bouwgrond onder de marktwaarde verkopen. Verkoop van bouwgrond tegen een hogere prijs dan de marktprijs zal leiden tot stagnatie in de afzet. Immers, er zal geen bouwgrond verkocht worden, wanneer de grondprijs zo hoog is dat de potentiële kopers afhaken. Het is dus van belang om de juiste "marktconforme grondprijs" vast te leggen. Hierbij zal blijken dat zowel de methodiek om te komen tot het vaststellen van de marktconforme prijs per functie verschilt, maar ook dat de hoogte van de grondprijs per functie verschilt. In de praktijk is het vaststellen van "de" marktconforme grondprijs geen gemakkelijke opgave, omdat deze per locatie en per functie kan verschillen en tevens van diverse ontwikkelingen en factoren afhankelijk is (rente, woningmarkt, economische situatie, etc.). Het blijven monitoren van de realiteitsgehalte van de vastgestelde grondprijzen is een vereiste om te

1) Een exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument dat in de Wet ruimtelijke ordening (Wro: 1 juli 2008) geïntroduceerd is. Zie artikel 6.12 Wro.

kunnen blijven spreken van een "marktconforme prijs". Een jaarlijkse, onafhankelijke taxatie is hierbij van belang.

Uit vorenstaande blijkt dat het van groot belang is om de hoogte van de grondprijzen marktconform vast te stellen. De ontwikkelingen op de vastgoed- en woningmarkt zijn hierbij van belang, zeker gelet op de afgelopen periode waarin sprake was van een economische recessie.

Als toelichting is verder in de Nota Grondbeleid 2015–2018 het volgende opgenomen.

Grondprijsbeleid en Nota grondprijzen
Voor het bepalen van de hoogte van de grondprijs hanteert de gemeente Hattem een marktconform grondprijsniveau. Uitgangspunt is dat de grond marktconform wordt geleverd, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Voor het bepalen van de hoogte van de (marktconforme) grondprijzen zijn een aantal methoden toepasbaar:

- *Comparatieve methode*

Bij deze waarderingsmethode wordt de waarde van de grond afgeleid uit vergelijkbare gerealiseerde transacties. De waarde van de waarderingslocatie wordt gecorrigeerd voor eventuele verschillen die zich voordoen met de referentielocatie. Het voordeel van deze methode is haar eenvoud en de toepasbaarheid, maar het nadeel is dat er vaak gebrek is aan kwalitatief goede vergelijkings - transacties. De comparatieve methode wordt in Hattem gebruikt bij bedrijventerreinen om te verifiëren of de grondwaarde binnen goede bandbreedtes ligt.

- *Residuele waardemethode*

Hierbij wordt de waarde van de grond afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de commerciële verkoop- of beleggingswaarde van het op de grond te realiseren vastgoed, en de bouw- en bijkomende kosten, inclusief BTW. Deze methodiek wordt vaak bij projectmatige woningbouw en commercieel vastgoed toegepast. In Hattem kan deze methodiek worden toegepast voor woningbouw.

- *Grondquote / grondcurve*

Met de ervaringen van de residuele methode, kan de grondprijs als percentage van de v.o.n.-prijs (vrij op naam prijs) van projectmatige woningen worden uitgedrukt. Dit percentage kan variëren naarmate de v.o.n.-prijs stijgt. Deze genormeerde residuele waardemethode wordt vertaald in een grondcurve. In Hattem kan deze methodiek worden toegepast voor woningbouw.
- *Vaste m² prijs of vaste kavelprijs*

Hierbij wordt zeer eenvoudig een vast bedrag per m² bouwgrond of kavel gerekend. Indien gewenst kan een verschillende m²-prijs gehanteerd worden bij verschillende prijscategorieën, locaties of kavelgrootte. In Hattem wordt de vaste m²-prijs toegepast bij verkoop van onder andere bouwkavels. In de Nota Grondprijzen worden de vaste m²-prijzen jaarlijks geactualiseerd.

2.2 Richtlijnen college: Nota Grondprijzen 2016
Binnen het kader dat de raad heeft gegeven heeft het college het grondprijsbeleid nader uitgewerkt en vastgelegd in deze Nota Grondprijzen 2016. De volgende uitgangspunten gelden voor de in deze nota genoemde grondprijzen.

Grondprijzen zijn exclusief BTW
Indien niet anders vermeld zijn alle grondprijzen, die in deze nota en de bijlage(n) worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper. De genoemde vrij-op-naam prijzen (v.o.n.-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW.

Gronden (bouwkavels) worden bouwrijp geleverd
Uitgangspunt bij grondverkoop (bouwkavels) is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Eventueel kan overeengekomen worden dat de ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt. De kosten hiervan worden dan verrekend met de grondprijs. Voor de definitie van "bouwrijpe kavel" wordt verwezen naar de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Hattem.

Vaste grondprijzen
Grondprijzen zijn niet onderhandelbaar. De gemeente hanteert vaste grondprijzen, die worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties. De grondprijzen zijn prijsvast voor het gehele kalen-

derjaar en uitgangspunt voor de te maken grondprijsafspraken. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel in zeer uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen. Geringe aanpassingen kunnen -gemotiveerd- worden toegestaan, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkeling van de locatie een aanzienlijke meerwaarde voor de stad oplevert, die zonder een geringe prijsaanpassing of aanpassing van de uitgiftevoorwaarden niet gerealiseerd zou kunnen worden. Alhoewel algemene regels voor deze "geringe aanpassingen" moeilijk te definiëren zijn, moet in ieder geval voor ogen worden gehouden dat het gaat om vrij geringe afwijkingen, die in de orde van 5% van de grondprijs liggen. Belangrijker is, dat deze uitzonderingen moeten blijven passen binnen de raadskaders, in dit geval in de geest van de beschreven uitgangspunten en richtlijnen. Bij substantiële afwijkingen van de Nota Grondprijzen, dan wel incidentele aangelegenheden met een aanzienlijk financieel-economisch belang, zal de eenheid Ontwikkeling & Advies het college een voorstel tot prijsaanpassing doen. Hierbij zal tevens verantwoording aan de raad worden afgelegd.

Integrale ontwikkelopgave
Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige kaders en/of beeldkwaliteitkaders geldt het uitgangspunt dat de kosten van alle kwaliteitseisen voor een bouwplan moeten worden opgevangen in de vrij-op-naam prijs dan wel huurprijs van de woningen. In geval van projectmatige ontwikkeling geldt daarnaast het uitgangspunt, dat een ontwikkelaar een tijdige en volledige aanbieding van de ontwikkelopgave krijgt. Onder deze ontwikkelopgave wordt verstaan een samenhangend geheel van alle eisen en randvoorwaarden die voor de projectrealisatie van belang zijn. Het betreft in ieder geval de financiële randvoorwaarden (grondprijs), programmatische- en technische randvoorwaarden en de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitseisen. Met het ondertekenen van een ontwikkelovereenkomst, waar alle hiervoor genoemde documenten onderdeel van uitmaken, geeft de ontwikkelaar blijk van onvoorwaardelijke instemming met deze randvoorwaarden en condities.

Prijspeil grondaanbieding
Bij prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend.

Grondprijzen als input voor grondexploitatie/exploitatieplan
De in deze Nota Grondprijzen opgenomen grondprijzen voor bouwgrond zullen vervolgens één op één worden opgenomen in de betreffende grondexploitatie. In de grondexploitaties wordt voor de toekomstige opbrengstenstijging gerekend met een inflatiecijfer, gerelateerd aan het CBS-prijsindexcijfer grond-, weg- en waterbouw. Zodra er reden is om voor de langere termijn de verwachte opbrengstenstijging in de grondexploitaties aan te passen, bijvoorbeeld als gevolg van ontwikkelingen op de woning- of vastgoedmarkt, zal een gemotiveerd voorstel hiertoe aan het college worden voorgelegd.
Binnen een exploitatieplan worden de lasten verdeeld over de bouwpercelen met bouwplannen naar rato van de opbrengstpotentie van die bouwpercelen. Deze opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijzen van bouwrijpe grond, waarvoor de voorliggende Nota Grondprijzen uitermate geschikt is. Immers, de opbrengstpotentie moet transparant en toetsbaar zijn. Hoofdstuk 7 komt hierop terug.

Grondreservering
Bij een grondreservering of optie wordt duidelijk aangegeven tegen welke condities (periode, optievergoeding, en dergelijke) dit geschiedt.

Uitstel van betaling
Indien de afnemer van grond de gemeente verzoekt tot uitstel van betaling van de koopsom en het college honoreert dit verzoek, dan zal over deze periode van uitstel een vergoeding in rekening worden gebracht, die gelijk is aan de koopsom maal het percentage van de van toepassing zijnde wettelijke rente voor consumententransacties.

3 Grondprijzen woningbouw

Voor de verkoop van bouwgrond voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën:
1. Sociale huur- en koopwoningen
2. Commerciële woningen (projectmatig)
3. Particuliere kavels

3.1 Sociale huur- en koopwoningen
Grondprijzen in dit segment gelden voor de goedkope huur- en koopwoningen.
Er is sprake van een goedkope huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vast te stellen aftoppingsgrens (de maximale aanvangshuur moet onder de grens liggen als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a, van de Wet op de huurtoeslag). Voor de goedkope

huurwoningen geldt een vaste grondprijs van €175,- per m^2 exclusief BTW voor 2016. Uitgaande van een gemiddelde kaveloppervlakte van 150 m^2 komt dit overeen met een kavelprijs van €26.250,- exclusief BTW voor 2016. Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat het mogelijk moet blijven om huurwoningen te bouwen. Bij gestapelde woningbouw geldt een vaste grondprijs van €250,- per m^2 b.v.o. Dit levert in dit voorbeeld een grondprijs per gestapelde, goedkope huurwoning op van afgerond €20.000,- exclusief BTW voor 2016 uitgaande van 80 m^2 b.v.o.
Door het hanteren van een gedifferentieerde grondprijs neemt gemeente Hattem haar verantwoordelijkheid als het gaat om het kunnen huisvesten van deze doelgroep. Voorwaarde is dat in de uitgiftecontracten een functiebescherming wordt opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen. De Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente zijn hierbij van toepassing. Bij eventuele vroegtijdige verkoop van een sociale huurwoning door de corporatie, kan de gemeente een nabetaling afdwingen (ter grootte van het verschil tussen de kavelprijs van een sociale huurwoning en een kavelprijs voor een vrije sectorwoning). Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, per juli 2008, is een instandhoudingtermijn vastgelegd van ten minste 10 jaar na in-gebruik-name (artikel 1.1.1 Bro).
Er is sprake van een sociale koopwoning wanneer de v.o.n.-prijs (vrij op naam prijs) niet hoger ligt dan €181.512,-.De grondprijs voor dergelijke woningen bedraagt €175,- per m^2exclusief BTW voor 2016. Bij gestapelde woningbouw geldt een vaste grondprijs van €250,- per m^2 b.v.o.

3.2 Commerciële woningen (projectmatig)
Wanneer huur- of koopwoningen worden gerealiseerd die niet vallen in de categorie "sociale huur-of koopwoningen", dan is er sprake van "commerciële woningen".

Voor het bepalen van de grondprijs voor dit type woningbouw kunnen verschillende methoden worden toegepast:

De residuele methode
Hierbij wordt de grondprijs (als residu) bepaald door op de v.o.n.-prijs van de woning de bouwkosten, bijkomende kosten en winst- & risicomarge van de ontwikkelaar in mindering te brengen. Aangezien een op deze wijze bepaalde grondprijs pas relatief laat in het ontwikkeltraject kan worden vastgesteld, wordt in de praktijk de grondprijs vaak als percentage van de v.o.n.-prijs van de projectmatige woningen uitgedrukt (de quotesystematiek).

De quotesystematiek
Hierbij wordt de grondprijs als percentage van de v.o.n.-prijs van de projectmatige woningen uitgedrukt. Hierbij wordt rekening gehouden met eerdere ervaringen met de residuele methode. In de praktijk blijkt namelijk, dat er een relatie bestaat tussen de grondprijs en de v.o.n.-prijs van een vrije sector woning. Deze "genormeerde residuele waardemethode" wordt vertaald in een grondcurve. Hierbij geldt dat de grondprijs toeneemt naarmate de v.o.n.-prijs stijgt.

Vaste m^2-prijzen
Indien er wordt gekozen voor het hanteren van een vaste m^2-prijs, geldt een grondprijs van minimaal €250,- per m^2 exclusief BTW voor 2016. Bij gestapelde woningbouw geldt een grondprijs van minimaal €350,- per m^2 b.v.o.

3.3 Particuliere kavels
Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers wordt gewerkt met vast m^2-prijzen. In 2016 wordt een grondprijs van minimaal €330,- per m^2 exclusief BTW gehanteerd. Differentiatie op basis van de locatie van een uit te geven kavel en de specifieke courantheid van een kavel is mogelijk.
Ook is het mogelijk om met een staffel te werken. Op deze manier neemt, bij een toenemende grootte van een kavel, de prijs per extra m^2 grond af, aangezien een extra m^2 grond in dat geval een steeds meer afnemende waarde heeft. Iedere m^2 tot en met een kavelgrootte van 750 m^2 kost in dat geval (minimaal) €330,- per m^2 exclusief BTW, de volgende 750 m^2 kost (minimaal) €230,- per m^2 exclusief BTW en de m^2's die boven een kavelgrootte van 1.500 m^2 komen worden getaxeerd.
Zo kosteen kavel van1.000 m^2 minimaal:

750 m^2 * €330,- =	€ 247.500,-
250 m^2 * €230,- =	€ 57.500,-
totaal	€ 305.000,- excl. BTW.

4 Grondprijzen bedrijventerreinen

Over het belang van de grondprijzen voor bedrijven bij de vestigingskeuze van bedrijven ontstaat geregeld discussie. In dit kader is het relevant te onderkennen dat de keuze voor een bepaalde locatie wordt bepaald door een groot aantal factoren. Deze keuze hangt deels af van kenmerken van de locatie

zelf, maar ook van bijvoorbeeld het beschikbare arbeidspotentieel. Het gaat bij de keuze om onder andere de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden, de zichtbaarheid en representativiteit, de ligging ten opzichte van afnemers/klanten, de houding van de (lokale) overheid ten aanzien van ondernemingen én om de grondprijs. Uit onderzoek blijkt dat het belang van de verschillende factoren verschilt per type bedrijf. Van de totale investeringskosten van een bedrijfsverplaatsing blijken de grondkosten een relatief klein deel te bedragen. De vestigingsfactor “grondprijs” speelt dan ook met name in psychologisch opzicht een rol bij de locatiekeuze van bedrijven.

De grondprijs voor bedrijventerreinen in Hattem wordt momenteel door middel van de “vergelijkende waardemethodiek” ofwel “comparatieve methode” bepaald.
Met deze methode wordt de prijs van een bedrijfskavel uiteindelijk bepaald door te kijken naar vergelijkbare transacties die eerder tot stand zijn gekomen en naar grondprijzen die in de buurgemeenten worden gehanteerd. Differentiatie van de grondprijs kan worden doorgevoerd voor ligging van de kavel op het terrein (bijvoorbeeld een zichtlocatie) en voor specifieke omstandigheden (bijvoorbeeld vanwege de loop van een hoogspanningskabel). Immers de grondwaarde is een resultante van de commerciële waarde van het vastgoed minus de investeringskosten van het vastgoed: grond heeft een residuele waarde en die waarde wordt bepaald door de waarde van hetgeen erop gerealiseerd wordt. In onderstaande tabel staan de gronduitgifteprijzen per m2 voor 2016 vermeld voor de verschillende bedrijventerreinen in Hattem. De differentiatie in de grondprijzen is vooral verklaarbaar door de ligging en vindt ook plaats naar rato van de bebouwingsmogelijkheden.

Locatie	grondprijs 2016
Netelhorst	€95 per m² - €150 per m² exclusief BTW

Omwille van enerzijds de noodzakelijke transparantie, maar ook om alle bedrijven een marktconforme grondprijs in rekening te brengen, wordt uitgegaan van vaste (dus niet-onderhandelbare) grondprijzen voor bedrijventerreinen. De grondprijs wordt bepaald door het college van B&W.

5 Grondprijzen overige voorzieningen en bestemmingen

Differentiatie in onderstaande categorieën zorgt voor het leveren van meer maatwerk en markt-conformiteit.

5.1 Woonzorgvoorzieningen

Onder deze categorie vallen woonzorgcomplexen met zorgappartementen, ofwel zelfstandige en volledig uitgeruste wooneenheden. De grondprijs voor dit type voorzieningen is in 2016 €175,- per m² exclusief BTW. Daarnaast wordt in 2016 de prijs van de ondergrond van de geplande gezamenlijke ruimten en overige ruimten in het gebouw bepaald op basis van €175,- per m² b.v.o. exclusief BTW.

5.2 Maatschappelijke voorzieningen (met en zonder winstoogmerk)

Voor het jaar 2016 is uitgifte van gronden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen niet voorzien. Mochten er toch gronden uitgegeven worden, dan stelt het college de uitgifteprijzen op basis van taxatie vast.

5.3 Nutsvoorzieningen

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt bij verkoop, ongeacht de plaats in een plan, in 2016 een vaste grondprijs van €3.750,- tot 15 m² en €250,- per m² voor iedere m² meer. De kosten van notarieel transport en bijkomende kosten zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf. In geval van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatienetwerken wordt verwezen naar de Telecommunicatiewet.

5.4 Antennemasten en dergelijke

Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten en dergelijke op gemeentegrond wordt er een recht van opstal gevestigd. Dit houdt in dat de antennemast eigendom van de opstaller wordt en de ondergrond in eigendom bij de gemeente blijft. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding. De bedragen van de vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd en een periodieke herziening van de vergoeding is eens in de 10 jaar mogelijk. De notaris-/kadasterkosten en bijkomende kosten zijn voor rekening van verzoeker.
Voor de hoogte van de vergoedingen worden de volgende categorieën onderscheiden:

Antennemast voor commercieel gebruik
De minimale jaarlijkse vergoeding voor het recht van opstal is €3.650,-. Voor elke extra provider wordt €890,-per jaar in rekening gebracht.

Antennemast voor niet-commercieel gebruik
De minimale jaarlijkse vergoeding voor het recht van opstal is €260,-. Mocht de mast (eventueel later) ook commercieel gebruikt gaan worden, dan wordt hier jaarlijks een extra vergoeding voor in rekening gebracht van €3.650,- en voor elke extra commerciële medegebruiker wordt €890,- per jaar in rekening gebracht.

Opstelruimte / zend- en/of ontvangstinstallatie ten behoeve van communicatie
De minimale jaarlijkse vergoeding voor het recht van opstal is €105,- per m^2.

6 Grondprijzen gemeentegrond

6.1 Koop

Indien grond wordt verkocht wordt er onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

Groen- of reststroken t/m 50 m^2 (snippergroen)
Indien groen- of reststroken (t/m 50 m^2) worden verkocht geldt een uitgifteprijs van €50,- per m^2kosten koper. Indien er in de grond gemeentelijke riolering en/of kabels en leidingen van nutsbedrijven liggen, kan de grond ook worden gekocht. In dat geval geldt een uitgifteprijs van €40,- per m^2 kosten koper en wordt voor rekening van de koper een zakelijk recht gevestigd ten behoeve van het betreffende nutsbedrijf of gemeente. In bijzondere situaties kan besloten worden tot geringe afwijking van de vastgestelde prijzen. Indien wordt besloten ten behoeve van de verkoop werkzaamheden uit te voeren, zoals bijvoorbeeld het omleggen van een stoep of het verplaatsen van een lichtmast, dan gebeurt dit op kosten van de koper. Verzoeken worden behandeld door de eenheid Realisatie & Beheer.

Groen- of reststroken van 51 m^2 t/m 100 m^2
Indien groen- of reststroken van 51 m^2 t/m 100 m^2 worden verkocht geldt voor de eerste 50 m^2 de snippergroenprijs en voor de m^2’s daarboven geldt een uitgifteprijs van €75,- per m^2 kosten koper. Indien er in de grond gemeentelijke riolering en/of kabels en leidingen van nutsbedrijven liggen, kan de grond ook worden gekocht. In dat geval geldt voor de eerste 50 m^2 de snippergroenprijs van €40,- per m^2 kosten koper en voor de m^2’s daarboven geldt dezelfde uitgifteprijs van €75,- per m^2 kosten koper. In dat geval wordt voor rekening van de koper een zakelijk recht gevestigd ten behoeve van het betreffende nutsbedrijf of gemeente. In bijzondere situaties kan besloten worden tot geringe afwijking van de vastgestelde prijzen. Verzoeken worden behandeld door de eenheid Ontwikkeling & Advies.

Groen- of reststroken worden verkocht met de huidige bestemming conform het vigerende bestemmingsplan en de daarbij horende regels. De kosten voor de klic-melding (kabels en leidingen) komen bij verkoop voor rekening van de koper; mocht de verkoop niet doorgaan dan zijn deze kosten voor de gemeente.

Percelen grond groter dan 100 m^2
Indien percelen grond worden verkocht, die groter zijn dan 100 m^2, dan wordt er een onafhankelijke taxatie gemaakt door een erkend taxateur en stelt het college naar aanleiding daarvan de verkoopprijs vast. Er wordt tweeledig getaxeerd, conform de huidige bestemming en conform de eventueel toekomstige bestemming. Het college bepaalt of er grond kan worden verkocht en zo ja, of er gekocht kan worden naar de huidige of (eventueel) toekomstige bestemming naar aanleiding van een inschatting van de bouwmogelijkheden in de toekomst (ongeacht of een koper gebruik van deze bouwmogelijkheden wil maken). Bestaan er niet of nauwelijks bouwmogelijkheden, dan kan koper aankopen met de huidige bestemming. Dit betekent waarschijnlijk beperkte gebruiksmogelijkheden, wat in de regel resulteert in een lagere grondprijs. Bestaan er wel bouwmogelijkheden, dan kan koper aankopen naar de toekomstige bestemming, dit betekent waarschijnlijk ruimere gebruiks-mogelijkheden, wat in de regel resulteert in een hogere grondprijs.

De kosten van de taxatie komen bij verkoop voor rekening van de koper; mocht de verkoop niet doorgaan, dan zijn deze kosten voor de gemeente.
Indien er in de grond gemeentelijke riolering en/of kabels en leidingen van nutsbedrijven liggen, kan de grond ook worden gekocht. In dat geval wordt voor rekening van de koper een zakelijk recht gevestigd ten behoeve van het betreffende nutsbedrijf of gemeente. De kosten voor de klic-melding (kabels en leidingen) komen bij verkoop voor rekening van de koper; mocht de verkoop niet doorgaan, dan zijn deze kosten voor de gemeente.
Bij verkoop van percelen grond groter dan 150 m^2 wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. De kosten van het bodemonderzoek komen bij verkoop voor rekening van de koper; mocht de verkoop niet doorgaan, dan zijn deze kosten voor de gemeente.
Verzoeken worden behandeld door de eenheid Ontwikkeling & Advies en aan het college voorgelegd.

6.2 Huur

Groen- of reststroken t/m 50 m² (snippergroen)
In principe worden groen- of reststroken t/m 50 m² niet verhuurd, maar verkocht. In incidentele gevallen, alleen indien het een algemeen belang betreft, kan verhuur voorkomen.
Bij eventuele verhuur wordt de jaarlijkse huurprijs als volgt berekend: uitgifteprijs * 5% = huurprijs.
De huurprijzen worden eens per 5 jaar geïndexeerd, voor het eerst weer per 1-1-2020, en een periodieke herziening van de huurprijs is eens in de 10 jaar mogelijk.
Verzoeken worden behandeld door de eenheid Realisatie & Beheer.

Groen- of reststroken van 51 m² t/m 100 m²
In principe worden groen- of reststroken van 51 m² t/m 100 m² niet verhuurd, maar verkocht. In incidentele gevallen, alleen indien het een algemeen belang betreft, kan verhuur voorkomen.
Bij eventuele verhuur wordt de jaarlijkse huurprijs als volgt berekend: uitgifteprijs * 5% = huurprijs.
De huurprijzen worden eens per 5 jaar geïndexeerd, voor het eerst weer per 1-1-2020, en een periodieke herziening van de huurprijs is eens in de 10 jaar mogelijk.
Verzoeken worden behandeld door de eenheid Ontwikkeling & Advies.

Percelen grond groter dan 100 m²
Verhuur van percelen grond groter dan 100 m² is eventueel mogelijk wanneer de gemeente niet wenst te verkopen. De huurprijs wordt in dat geval door het college vastgesteld (eventueel naar aanleiding van een taxatie). De huurprijs wordt afgestemd op de grondwaarde, die in geval van verkoop van deze grond zou gelden (uitgifteprijs * 5% = huurprijs).
De huurprijzen worden eens per 5 jaar geïndexeerd, voor het eerst weer per 1-1-2020,en een periodieke herziening van de huurprijs is eens in de 10 jaar mogelijk.
Verzoeken worden behandeld door de eenheid Ontwikkeling & Advies en voorgelegd aan het college.

Volkstuinen
De gemeente verhuurt circa 95 volkstuinen. Voor volkstuinen geldt een jaarlijkse huurprijs van €0,41 per m² tuin. De huurprijzen worden eens per 5 jaar geïndexeerd, voor het eerst weer per 1-1-2020, en een periodieke herziening van de huurprijs is eens in de 10 jaar mogelijk. Verzoeken worden behandeld door de eenheid Ontwikkeling & Advies.

6.3 Pacht
Voor gronden die de gemeente in pacht uitgeeft, worden de pachtprijzen berekend door een erkende taxateur. De gemeente geeft geen gronden meer uit in reguliere pacht. Als er gronden in pacht worden uitgegeven dan zal er sprake zijn van "geliberaliseerde pacht". Geliberaliseerde pacht is een meer flexibele pachtvorm dan reguliere pacht. Voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke bepalingen. Bij een termijn van 6 jaar of korter is de pachtprijs geheel vrij; deze wordt niet getoetst door de grondkamer. Bij een termijn van meer dan 6 jaar wordt de pachtprijs wel getoetst door de grondkamer en moet de pachtprijs voldoen aan de regionorm.
Bij de vaststelling van pachtprijzen onder de reguliere pacht dient rekening te worden gehouden met de 2%-norm en de regionorm. Dit betekent dat de pachtprijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende pachtprijsgebied bij voortgezet agrarisch gebruik. Ook is per pachtprijsgebied een maximale pachtprijs vastgesteld door het Ministerie van Economische Zaken de zogeheten regionorm. Hattem valt onder het Centraal veehouderijgebied, de hoogst toelaatbare pachtprijs (de regionorm) is hier €622,- per hectare per jaar (per 1-7-2015).

6.4 Overige gebruiksrechten
Jachtrecht
Voor gronden waarvoor een jachtovereenkomst wordt gesloten geldt een eenmalige vergoeding van €75,-en een jaarlijkse jachthuurvergoeding van €8,50 per hectare.

Visrecht
Voor wateren waarvoor een visovereenkomst wordt gesloten geldt een eenmalige vergoeding van €75,- en een jaarlijkse gebruiksvergoeding van €35,-per locatie.

7 Grondprijzen en het exploitatieplan

Binnen een exploitatieplan worden de lasten verdeeld over de bouwpercelen met bouwplannen, naar rato van de opbrengstpotentie van die bouwpercelen. Deze opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijzen van bouwrijpe grond, waarvoor de voorliggende Nota Grondprijzen uitermate geschikt is. Immers de opbrengstpotentie moet transparant en toetsbaar zijn. Op basis van het prijsniveau van bouwgrond voor diverse functies worden de wegingsfactoren vastgesteld.

Opbrengstpotentie

Op basis van de voorliggende Nota Grondprijzen worden de navolgende onderlinge verhoudingen vastgesteld:

Sociale huurwoning grondgebonden	175 opbrengsteenheden per m^2
Sociale huurwoning gestapeld	250 opbrengsteenheden per m^2 b.v.o.
Sociale koopwoningen grondgebonden	175 opbrengsteenheden per m^2
Sociale koopwoningen gestapeld	250 opbrengsteenheden per m^2 b.v.o.
Commerciële woningen grondgebonden	250-275 opbrengsteenheden per m^2
Commerciële woningen gestapeld	350-400 opbrengsteenheden per m^2 b.v.o.
Particuliere kavels	330-350 opbrengsteenheden per m^2
Bedrijven	95-150 opbrengsteenheden per m^2